

Sygn. akt I C 429/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa D. G.

przeciwko K. G.

o zapłatę I. zasądza od pozwanej K. G. na rzecz powódki D. G. kwotę 200 000 zł (dwieście tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03.12.2010 r. do dnia zapłaty; II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; III. nakazuje pozwanej K. G. uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 10 000 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia którego powódka była zwolniona.

Sygn. akt I C 429/12

UZASADNIENIE

Powódka D. G. w pozwie skierowanym przeciwko K. G. wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03.12.2010 r.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że zawarła z pozwaną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) za cenę 300 000 zł, z której pozwana zapłaciła na jej rzecz kwotę 100 000 zł. Do chwili wniesieni pozwu pozwana nie uregulowała należności.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przyznała fakt zakupu od powódki opisanej w pozwie nieruchomości jak również fakt uiszczenia w dniu zawarcia umowy pełnomocnikowi powódki kwoty 100 000 zł. Odnośnie pozostałej kwoty pozwana podniosła, iż przekazała ją w tym samym dniu W. B. (1), znajomemu powódki, który miał się z powódką zgodnie z jej wolą rozliczyć. Pozwana nie brała pokwitowania ani od powódki ani od W. B. (1), z którymi w tym czasie pozostawała w dobrych stosunkach. Pozwana wskazała że powódka w okresie od grudnia 2010 r. do czerwca-lipca 2011 r. była niemal codziennie gościem w jej domu, gdzie uczestniczyła w spotkaniach towarzyskich oraz prowadziła rozmowy biznesowe z W. B. (1). Nigdy przez ten okres nie upomniała się o pieniądze. W. B. (1) w tym okresie przekazywał powódce różne kwoty. Z informacji pozwanej wynikało, że przekroczyły one znacznie kwotę 200.000 zł. Powódka podjęła się pomocy w rozwiązaniu problemów finansowych W. B. (1) i w znalezieniu finansowania nieruchomości. Jej obietnice i deklaracje okazały się jednak niewiele warte, zaś ich efektem było to, że W. B. (1) przekazał jej oprócz 200.000 zł również dalsze kwoty. Powódka mając świadomość, iż od W. B. (1) nie uzyska już żadnych pieniędzy, zaczęła zgłaszać nieuzasadnione roszczenia, w tym m in. wobec pozwanej, których dochodzi niniejszym pozwem. Pozwana wskazywała, iż wykonała wobec powódki swoje zobowiązanie, a ewentualne rozliczenie powódki oraz W. B. (1) jej nie dotyczy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka D. S., w związku z zawarciem małżeństwa w dniu (...) r. przyjęła nazwisko G..

(dowód: skrócony odpis aktu małżeństwa k. 4)

W 2010 roku powódka przebywała w areszcie śledczym jako osoba tymczasowo aresztowana. Uchylenie zastosowanego względem powódki środka zapobiegawczego uzależnione było od uiszczenia kwoty 400.000 zł tytułem poręczenia majątkowego. Chcąc uzyskać pieniądze na zapłatę kaucji, powódka postanowiła sprzedać dwa mieszkania. Jednym z nich był dwupoziomowy apartament położony przy ul. (...) we W., drugim natomiast było mieszkanie o powierzchni 106,33 m², położone przy ul. (...) we W.. W celu zrealizowania planowanych transakcji, powódka przebywając w areszcie śledczym, udzieliła adwokatowi K. K. (1), który zarazem był jej obrońcą w postępowaniu karnym, pełnomocnictwa do sprzedaży opisanych wyżej nieruchomości. W trakcie prowadzonych z pełnomocnikiem rozmów powódka nie ustalała wysokości ceny, za jaką mają być sprzedane lokale.

(dowód: zeznania świadka K. K. (1) e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:03:19 do 00:08:18, przesłuchanie powódki D. G. e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:08:18 do 00:11:49, e-protokół rozprawy z dnia 23.08.2013 r. od 00:01:42 do 00:12:56, częściowo przesłuchanie pozwanej K. G. e-protokół rozprawy z dnia 26.03.2013 r. od 00:17:09 do 00:22:34)

Lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. powódka nabyła od swojej znajomej C. K. w 2008 roku, na zabezpieczenie zobowiązań finansowych C. K. względem D. G.. Mieszkanie to obciążone było hipoteką kaucyjną do kwoty 177.000 zł, która została ustanowiona na rzecz (...) Bank (...) S.A. tytułem zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez C. K.. Po nabyciu lokalu przy ul. (...), powódka wyraziła zgodę na dalsze zamieszkiwanie w nim przez C. K. i jej syna.

(dowód: zeznania świadka C. K. e-protokół rozprawy z dnia 15.01.2013 r. od 00: 10:13 do 00:31:27)

W celu uzyskania środków na zapłatę poręczenia majątkowego, pełnomocnik powódki, dysponując udzielonym mu pełnomocnictwem, zbył lokal mieszkalny przy ul. (...) we W., uzyskując z tego tytułu kwotę 329.000 zł.

Oferta nabycia drugiego z przeznaczonych do sprzedaży lokali została złożona przez K. K. (1) znajomemu powódki, W. B. (1). Ostatecznie W. B. (1) zdecydował, że lokal ten zostanie nabyty przez jego konkubinę, pozwaną K. G..

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 02.12.2010 r. k. 5-8, zeznania świadka K. K. (1) e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:03:19 do 00:08:18, , częściowo zeznania świadka W. B. (1) e-protokół rozprawy z dnia 26.03.2013 r. od 00:02:12 do 00:15:48, przesłuchanie powódki D. G. e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:08:18 do 00:11:49, e-protokół rozprawy z dnia 23.08.2013 r. od 00:01:42 do 00:12:56)

W dniu 02 grudnia 2010 r. działający w imieniu i na rzecz powódki pełnomocnik K. K. (1) zawarł z pozwaną K. G. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) umowę, na podstawie której powódka sprzedała pozwanej samodzielny lokal mieszkalny nr (...), położony przy ul. (...) we W. (KW nr (...)) za cenę 300.000 zł. W §4 ust. 1 umowy strony oświadczyły, że ustalona w umowie cena sprzedaży lokalu została w całości zapłacona.

Na datę zawarcia umowy u notariusza, pozwana K. G. faktycznie przekazała pełnomocnikowi powódki kwotę 100.000 zł, która przeznaczona została na zapłatę poręczenia majątkowego, w celu umożliwienia powódce opuszczenia aresztu śledczego. Pomiędzy K. K. (1) a pozwaną i W. B. (1) zostało ustalone, że pozwana, po zwrocie przez powódkę kwoty 100.000 zł, ponownie przeniesie na powódkę własność mieszkania przy ul. (...) we W..

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 02.12.2010 r. k. 5-8, zeznania świadka K. K. (1) e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:03:19 do 00:08:18, przesłuchanie powódki D. G. e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:08:18 do 00:11:49, e-protokół rozprawy z dnia 23.08.2013 r. od 00:01:42 do 00:12:56)

Po opuszczeniu przez powódkę aresztu śledczego, D. G. wraz z C. K. zwracały się do pozwanej o przeniesienie z powrotem na powódkę własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Pozwana odmówiła jednak powrotnego przeniesienia na rzecz powódki przedmiotowego lokalu. Obecnie mieszkanie to zostało sprzedane przez K. G. na rzecz osoby trzeciej.

(dowód: zeznania świadka C. K. e-protokół rozprawy z dnia 15.01.2013 r. od 00:10:13 do 00:31:27, przesłuchanie powódki D. G. e-protokół rozprawy z dnia 13.07.2012 r. od 00:08:18 do 00:11:49, e-protokół rozprawy z dnia 23.08.2013 r. od 00:01:42 do 00:12:56)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka D. G. domagała się zasądzenia od pozwanej K. G. kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, tytułem zapłaty brakującej części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego powódki, położonego przy ul. (...) we W.. Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazywała, że pozwana nie uiściła na jej rzecz całej kwoty określonej w umowie z dnia 02 grudnia 2010 roku, gdyż zamiast ustalonej kwoty 300.000 zł, zapłaciła jej jedynie kwotę 100.000 zł.

W toku procesu pozwana nie kwestionowała faktu, iż w dacie zawarcia przedmiotowej umowy uiściła na rzecz pełnomocnika powódki, który w imieniu D. G. uczestniczył w podpisywaniu aktu notarialnego, kwotę 100.000 zł, która przeznaczona została na zapłatę poręczenia majątkowego, umożliwiającego opuszczenie przez powódkę aresztu śledczego. Pozwana twierdziła jednak, że pozostałą część kwoty przekazała swojemu konkubentowi W. B. (1), który w ten sposób miał się rozliczyć z powódką ze wzajemnych zobowiązań finansowych.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy bezspornym było, iż w dniu 02 grudnia 2010 roku pomiędzy powódką, reprezentowaną przez pełnomocnika w osobie adwokata K. K. (1), a pozwaną K. G., doszło do zawarcia umowy, na mocy której powódka sprzedała pozwanej lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 106,33 m². W treści § 4 ust. 1 umowy strony oświadczyły, że ustalona w umowie cena sprzedaży lokalu została w całości zapłacona.

Istota sporu sprowadzała się zatem do oceny, czy powódka otrzymała od pozwanej całą kwotę, tytułem ceny sprzedaży lokalu przy ul. (...), określonej w akcie notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 02 grudnia 2010 r.

W ocenie Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż powódka z tytułu zawartej umowy sprzedaży otrzymała jedynie kwotę 100.000 zł, którą pozwana wręczyła pełnomocnikowi powódki K. K. (1) w dniu zawarcia aktu notarialnego.

Powyższa okoliczność wynika w szczególności z zeznań świadka K. K. (1), który reprezentował powódkę przy zawarciu spornej umowy. Świadek ten jednoznacznie stwierdził, iż w kancelarii notarialnej pozwana K. G. przekazała mu kwotę 100.000 zł, która stanowiła brakującą część środków, potrzebnych na uiszczenie poręczenia majątkowego za powódkę. Z relacji świadka wynikało, iż w późniejszym czasie, ponad otrzymaną kwotę 100.000 zł, nie uzyskał od pozwanej żadnych innych środków z tytułu zawartej umowy. Świadek wyjaśniał ponadto, że sporna umowa została podpisana na tle trudnej sytuacji w jakiej znalazła się D. G.. Powódka przebywała wówczas w areszcie śledczym i sprzedaż wchodzących w skład jej majątku nieruchomości, była konieczna dla uzyskania środków na zapłatę kaucji ustalonej przez prokuratora na kwotę 400.000 zł. W tych okolicznościach powódka zdecydowała się na sprzedaż dwóch mieszkań, w tym lokalu objętego przedmiotem niniejszego procesu.

Jak wskazywała na rozprawie powódka, z tytułu sprzedaży pierwszego z mieszkań, położonego przy ul. (...) we W., uzyskała kwotę 300.000 zł. Potrzebowała zatem jeszcze kwoty 100.000 zł, aby uiścić wymagane poręczenie

majątkowe. Powyższe skłoniło powódkę do zawarcia z pozwaną umowy z 02.12.2010 r., dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W..

Fakt dokonania zapłaty na rzecz powódki kwoty 100.000 zł (za pośrednictwem jej pełnomocnika) zgodnie potwierdzili na rozprawie świadek K. K. (1), C. K., jak również świadek W. B. (1). Okoliczności te nie były nadto kwestionowane przez samą pozwaną, która przyznała, iż przekazała pełnomocnikowi powódki wyłącznie kwotę 100.000 zł tytułem ceny nabycia spornego mieszkania. Pozwana twierdziła jednak, że pozostałą część kwoty uiściła na rzecz W. B. (1), tytułem rozliczenia zobowiązań finansowych, jakie istniały pomiędzy nim a powódką.

Skutki prawne spełnienia przez dłużnika świadczenia do rąk osoby trzeciej, nie będącej wierzycielem, uregulowane są w treści art. 452 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli świadczenie zostało spełnione do rąk osoby nie uprawnionej do jego przyjęcia, a przyjęcie świadczenia nie zostało potwierdzone przez wierzyciela, dłużnik jest zwolniony w takim zakresie, w jakim wierzyciel ze świadczenia skorzystał. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy świadczenie zostało spełnione do rąk wierzyciela, który był niezdolny do jego przyjęcia. Z powyższego przepisu jednoznacznie zatem wynika, iż zasadą jest, że w celu zwolnienia się ze zobowiązania, dłużnik powinien świadczyć na rzecz wierzyciela bezpośrednio do jego rąk albo do rąk osoby uprawnionej do przyjęcia świadczenia. W niniejszej sprawie osobą taką był ustanowiony przez powódkę pełnomocnik – adwokat K. K. (1), którego D. G. upoważniła do odbioru ceny uzyskanej ze sprzedaży lokalu. Zasadniczo skutkiem świadczenia przez dłużnika na rzecz osoby nieuprawnionej lub na rzecz wierzyciela, niezdolnego do przyjęcia świadczenia – jest niewygaśnięcie zobowiązania i konieczność spełnienia świadczenia przez dłużnika ponownie – wymaga tego bowiem ochrona interesu wierzyciela. W stosunku do osoby nieuprawnionej dłużnik może żądać zwrotu świadczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powyższy skutek w postaci niewygaśnięcia zobowiązania i konieczności ponownego świadczenia przez dłużnika na rzecz właściwej osoby nie nastąpi, gdy sam wierzyciel lub jego przedstawiciel ustawowy potwierdzi odbiór świadczenia, czyli niejako udzieli ex post upoważnienia do odbioru. Potwierdzenie to może zostać dokonane w dowolnej formie, nawet w sposób dorozumiany, choć ze względów dowodowych dłużnik powinien żądać od wierzyciela wystawienia pokwitowania. Mimo braku potwierdzenia wierzyciel zostanie zwolniony z zobowiązania również wtedy, gdy wierzyciel skorzysta ze świadczenia – w całości lub części. Pogląd ten znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie, gdzie przyjęto, że świadczenie dłużnika spełnione do rąk osoby nieuprawnionej do jego przyjęcia zwalnia dłużnika tylko w takim zakresie, w jakim wierzyciel ze świadczenia skorzystał (wyrok SN z dnia 21 marca 1997 r., II CKN 55/97, LEX nr 50784). Podkreślić w tym miejscu wypada, iż ciężar dowodu co do wystąpienia przesłanki „potwierdzenia” lub „skorzystania” przez wierzyciela ze świadczenia, spoczywa na dłużniku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 lipca 2003 r., I ACa 350/03, OSAB 2003, nr 4, poz. 8, OSA 2004, z. 6, poz. 16).

Mając na względzie treść poczynionych wyżej wywodów, zdaniem Sądu należało uznać, iż pozwana w niniejszym procesie nie wykazała, by doszło do skutecznego zwolnienia się przez nią ze zobowiązania względem powódki co do zapłaty kwoty 200.000 zł.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że zgromadzone w sprawie dowody nie dają wystarczających podstaw do stwierdzenia, iż pozwana K. G. w dacie zawarcia spornej umowy przekazała swojemu konkubentowi, W. B. (1) kwotę 200.000 zł, która miała być rozliczona między nim a powódką.

W trakcie przesłuchania przed Sądem pozwana twierdziła, iż na datę zawarcia aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży spornego lokalu, była przygotowana pod kątem finansowym na zapłatę na rzecz powódki całej ceny sprzedaży lokalu, tj. kwoty 300.000 zł. Wedle relacji pozwanej, kwota 200.000 zł, na życzenie powódki, miała być przekazana W. B. (1), z którym powódka pozostawała wówczas w przyjacielskich stosunkach. Pozwana nie potrafiła dokładnie wskazać, jakie były wzajemne rozliczenia między jej konkubentem, a powódką. Twierdziła jedynie, że w kancelarii notarialnej przekazała w gotówce 100.000 zł adwokatowi K. K. (1), natomiast 200.000 zł swojemu konkubentowi, który powoływał się na wcześniejsze uzgodnienia z powódką odnośnie sposobu zadysponowania tą kwotą. W przekonaniu Sądu przywołane wyżej twierdzenia pozwanej budzą wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego (choćby odnośnie samego faktu przekazania 200.000 zł w gotówce swojemu konkubentowi), nadto stoją one w sprzeczności z zeznaniami świadka K. K. (1) oraz samej powódki D. G.. Osoby te

wyraźnie bowiem wskazały, że nie było żadnych ustaleń odnośnie przekazania części uzgodnionej w umowie kwoty tytułem spłaty ewentualnych zobowiązań powódki względem W. B. (1). Zaznaczyć dodatkowo wypada, iż nawet przy przyjęciu, że takie zobowiązania między powódką a W. B. (1) istniały, w toku niniejszego procesu w żaden sposób nie zostało to wykazane; brak jest nadto dowodów potwierdzających okoliczność, że powódka godziła się na rozliczenie w ten sposób środków należnych jej z tytułu sprzedaży spornej nieruchomości.

Za niewiarygodne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego Sąd uznał również zeznania świadka W. B. (1), który twierdził, iż uzyskaną od pozwanej kwotę 200.000 zł trzymał w gotówce w swoim mieszkaniu i przekazywał ją w mniejszych kwotach na rzecz powódki, za pośrednictwem jej pełnomocnika K. K. (1). Podkreślić trzeba, że świadek na rozprawie nie potrafił rzeczowo wyjaśnić z jakich tytułów i na jakie cele przekazywane były owe kwoty; niespójne okazały się również wyjaśnienia świadka dotyczące ewentualnych wzajemnych rozliczeń między nim a powódką. W szczególności podnieść należy, że rzekome rozliczenia, zawarte w odręcznych notatkach przedłożonych przez pozwaną (k.47) są nieczytelne, na ich podstawie świadek W. B. (1) nie potrafił dokładnie wskazać, czego dotyczyły kwoty podane w tych notatkach i w jakim zakresie były to środki pochodzące ze spornej transakcji.

Niezależnie od podniesionych wyżej nieścisłości, które w istocie uniemożliwiają poczynienie stanowczych ustaleń w zakresie zobowiązań finansowych pomiędzy powódką konkubentem pozwanej, zdaniem Sądu należy zwrócić uwagę na to, iż W. B. (1), nie dysponuje żadnym pokwitowaniem od powódki, które wskazywałoby na fakt przekazania jej spornej kwoty. Biorąc pod uwagę wysokość deklarowanej przez świadka wpłaty na rzecz powódki, wedle Sądu brak dokumentów potwierdzających przyjęcie gotówki, poddaje pod wątpliwość twierdzenia świadka odnośnie zapłaty na rzecz D. B. brakującej kwoty 200.000 zł tytułem ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) we W.. Pokwitowaniem takim nie dysponowała również pozwana K. G., która, jak sama twierdziła, przekazała swojemu konkubentowi, z nieznanymi jej do końca powodów, kwotę 200.000 zł tytułem rozliczeń z powódką, o których nie miała w zasadzie żadnej wiedzy. Pozwana przyznała bowiem, że wiedzę o powiązaniach finansowych istniejących między powódką a jej konkubentem czerpała z listów powódki, wysyłanych do W. B. (1) z aresztu śledczego.

Przedstawione dotychczas okoliczności, zdaniem Sądu jednoznacznie prowadzą do wniosku, iż pozwana częściowo, to jest co do kwoty 200.000 zł, nie wykonała na rzecz powódki zobowiązania z tytułu umowy sprzedaży zawartej 02.12.2010 r. K. G. nie przedstawiła zarazem żadnych dowodów, które pozwoliłyby stwierdzić, iż po pierwsze – przekazała swojemu konkubentowi do rozliczenia z powódką kwotę 200.000 zł, z drugiej zaś, by ewentualnie z przysporzenia tego powódka - jako wierzyciel - skorzystała w rozumieniu art. 452 k.c.

Zgromadzone w sprawie dowody, w tym m in. w postaci zeznań świadka C. K. oraz przesłuchania powódki D. G., w ocenie Sądu, dają podstawę do stwierdzenia, że z tytułu zawartej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., powódka uzyskała od pozwanej jedynie kwotę 100.000 zł. Przyjąć należy, że między stronami były prowadzone rozmowy odnośnie powrotnego przeniesienia własności przedmiotowego lokalu, z chwilą zwrotu przez powódkę kwoty 100.000 zł. Ostatecznie jednak między stronami została zawarta bezwarunkowa umowa sprzedaży nieruchomości, w której nie zawarto postanowień odnoszących się do ewentualnego przeniesienia na powódkę własności przedmiotowego lokalu. Z przesłuchania powódki wynikało, iż w dacie zawierania spornej umowy, zależało jej wyłącznie na uzyskaniu kwoty, potrzebnej do uiszczenia poręczenia majątkowego, które umożliwiłoby jej opuszczenie aresztu śledczego. Specyficzna sytuacja, w jakiej znajdowała się powódka w chwili zawierania umowy, a także przyjacielskie relacje jakie łączyły powódkę z konkubentem pozwanej W. B. (1), zdaniem Sądu, czynią wiarygodnymi twierdzenia powódki, iż zawierając przedmiotową umowę działała w zaufaniu do swojego pełnomocnika oraz kontrahenta umowy, tj. pozwanej, licząc, iż po wyjściu z aresztu i dokonaniu zwrotu kwoty 100.000 zł odzyska z powrotem należące do niej mieszkanie. Taką wersję wydarzeń przedstawiła również świadek C. K., która z racji zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, była żywotnie zainteresowana jego losami i brała udział w spotkaniach powódki w kancelarii jej pełnomocnika, w trakcie których prowadzone były rozmowy odnośnie powrotnego przeniesienia własności mieszkania na powódkę. Ostatecznie jednak pozwana sprzedała lokal mieszkalny przy ul. (...) we W. na rzecz osoby trzeciej, nie rozliczając się z powódką z tytułu zawartej wcześniej umowy sprzedaży z dnia 02.12.2010 r.

Wobec podniesionych okoliczności należało uznać, iż wbrew zapisowi §4 zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 02 grudnia 2010 r., pozwana nie uiszczała na rzecz powódki całej uzgodnionej w umowie kwoty 300.000 zł tytułem ceny nabycia lokalu, lecz zapłaciła pełnomocnikowi powódki jedynie kwotę 100.000 zł. Podkreślenia w tym miejscu wymaga okoliczność, iż samo zawarte w treści aktu notarialnego twierdzenie stron odnośnie zapłaty ceny zakupu lokalu, nie jest objęte domniemaniem z art. 244 §1 k.p.c. Przepis ten stanowi, że dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zauważyć należy, że forma aktu notarialnego zastrzeżona jest pod rygorem nieważności dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości i umowy przenoszącej własność (art. 158 k.c.) Musi więc obejmować oświadczenia woli oznaczonych : zbywcy i kupującego, z których powinno wynikać co jest przedmiotem zbycia – i w przypadku sprzedaży – cenę. Wszelkie oświadczenia wiedzy, jakie towarzyszą takiej czynności nie wymagają zachowania formy aktu notarialnego i zarazem nie są obwarowane ograniczeniem dowodowym, o jakim mowa w treści art. 247 k.p.c. Dowodzenie ich nieprawdziwości (nieścisłości) nie stanowi obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Stwierdzenia dotyczące zapłaty ceny w dacie sporządzenia aktu notarialnego, zdaniem Sądu niewątpliwie stanowią oświadczenie wiedzy a nie oświadczenie woli. Prowadzenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność zapłaty ceny nie stanowiło tym samym naruszenia zakazu dowodowego dotyczącego prowadzenia dowodów przeciwko lub ponad osnowę dokumentu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11.12.2008 r., I ACa 551/08, LexPolonica nr 2413035).

Reasumując Sąd zasądził od pozwanej K. G. na rzecz powódki D. B. na podstawie art. 535 k.c. kwotę 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03.02.2010 r. tytułem zapłaty brakującej części ceny sprzedaży nieruchomości, określonej w umowie z dnia 02.12.2010 r. Roszenie odsetkowe wynika z treści art. 481 k.c., termin zapłaty ceny lokalu przypadał na dzień 02.12.2010 r., stąd należało uznać iż od dnia 03.12.2010 r. pozwana pozostaje w opóźnieniu względem powódki z tytułu ciążącego na niej zobowiązania.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na treści art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi procesowemu na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. Wysokość zasądzonych w punkcie II. sentencji wyroku kosztów zastępstwa procesowego wynika z §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W punkcie III. sentencji wyroku, Sąd stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. obciążył pozwaną jako stronę przegrywającą sprawę obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwoty 10.000 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka została zwolniona.